

## **Verwaltungsabteilung Gesundheit**

Zürcherstrasse 84  
8500 Frauenfeld  
Tel. 052 728 71 71  
Fax 052 728 77 07

# **Projekt Erweiterungsbau APH**

## **Ausgangslage**

Seit Jahren verfügt das Alters- und Pflegeheim der Stadt Frauenfeld über lange Wartelisten in der Altersheim- und Pflegeheimabteilung, wobei die Tendenz steigend ist. Im April 2005 warteten 87 Personen dringend auf einen Platz im Pflegeheim und 68 Personen auf ein Zimmer oder eine Wohnung im Altersheim. Auch wenn solche Wartelisten immer vorsichtig beurteilt werden müssen, kann doch eindeutig festgehalten werden, dass die Nachfrage nach Plätzen im Alters- und Pflegeheim deutlich grösser ist als das Angebot.

Die sich verändernden Bedürfnisse (Wunsch nach Einzimmern bzw. vermehrter Privatsphäre) werden eine Reduktion der heutigen Kapazität zur Folge haben (Umwandlung Zweier- in Einzimmer).

Es ist zudem eine deutliche Zunahme von demenziellen Erkrankungen (z.B. Alzheimer) zu verzeichnen.

Das im Mai 2003 erschienene Alterskonzept der Stadt Frauenfeld bestätigte den Bedarf nach mehr Wohnraum für ältere Menschen mit der Empfehlung: "Das Angebot an Einzimmern und Wohnungen muss tendenziell erhöht werden."

Dieser Ansicht ist auch Dr. François Höpflinger, Titularprofessor an der Universität Zürich und Mitglied der Forschungsrichtung 'Alter und Generationen'. Anlässlich eines Hearings im April 2004 prognostizierte er einen zusätzlichen Bedarf von mindestens 50 stationären **Pflege**plätzen in der Stadt Frauenfeld bis ins Jahr 2020.

## **Strategiegruppe**

Der Stadtrat beauftragte die Verwaltungsabteilung Gesundheit mit der Umsetzung der Empfehlungen des Alterskonzepts und beschloss an seiner Sitzung vom 22. Juni 2004, dass in einer Strategiegruppe die konzeptionellen Fragen (u.a. Standort) zu diesem Thema zu klären sind. Der Strategiegruppe gehörten nebst einem externen Berater und der zuständigen Stadträtin Vertreter folgender Institutionen an: Altersheim Stadtgarten, Alters- und Pflegeheim, Genossenschaft Alterssiedlung, Friedau AG, Spitex.

Der Abschlussbericht der Strategiegruppe enthält folgende Kernaussagen:

- bis 2020 sind ca. 100 weitere Langzeitplätze (Alters- und Pflegeplätze) nötig
- 100 Langzeitplätze entsprechen ca. 60 Wohnungen
- auf dem Gelände des Alters- und Pflegeheims (APH) sollen in einer ersten Etappe 30 Wohnungen erstellt werden
- Die Mietzinse der Wohnungen müssen die vollen Kosten decken und dürfen keinerlei Subventionen durch den Steuerzahler enthalten

## **Projektstudie Erweiterungsbau, Phase I**

Praktisch zeitgleich mit der Bildung der Strategiegruppe erteilte der Stadtrat mit Beschluss vom 29. Juni 2004 der Firma Bracher + Partner AG in Solothurn, welche langjährige Erfahrung im Bereich Beratung und Realisierung von altersgerechtem Wohnraum aufweist ([www.bonacasa.ch](http://www.bonacasa.ch)), den Auftrag, einen Projektbericht für die Erstellung eines Erweiterungsbaus mit Alterswohnungen zu erstellen.

In ihrem Projektbericht vom 9. Oktober 2004 kommt die Beraterfirma zu folgendem Schluss:

- bis 2020 sollten 60 Alterswohnungen erstellt werden (Fazit: identisch mit Strategiegruppe!)
- auf dem Gelände des APH können 30 bis 60 (Variante C bis 80) Wohnungen erstellt werden (ev. in 2 Etappen)
- Die Miete für eine 2 ½-Zimmer Wohnung (ohne NK) beträgt ca. Fr. 1'450.--
- Die Erstellung ist auf dem Gelände der heutigen Schrebergärten zu realisieren (Variantenskizzen A, B und C)

### ***Projektstudie Erweiterungsbau, Phase II***

Mit Beschluss vom 15. Februar 2005 bildete der Stadtrat eine Projektgruppe unter der Leitung von Elsbeth Aepli, Stadträtin Verwaltungsabteilung Gesundheit. Der Projektgruppe gehören folgende Personen an:

Elsbeth Aepli, Vorsteherin Abt. Gesundheit	Felix Wirth, Leiter APH
Werner Dickenmann, Vizeammann, Baufachmann	Dominique Nobel, Leiter Administration APH
Fritz Surber, Chef Hochbauamt	Michael Lerch, Genossenschaft Alterssiedlungen
Heidi Hartmann, Fachkommission APH	Dr. Emil Kowalski, Bracher + Partner AG
Matthias Hotz, Fachkommission APH	Martin Perrot, Bracher + Partner AG

In dieser zweiten, zur Zeit noch andauernden Projektierungsphase, werden folgende Kernfragen geklärt:

- Anzahl und Mix von 2 ½- und Mehrzimmer-Wohnungen
- Festlegung des Ausbaustandards, mit Kostenangabe
- Definition der Nebenleistungen und Klärung der entsprechenden Kosten
- Trägerschaft und Sicherstellung der Finanzierung
- Architektur-Wettbewerb
- Festlegung des weiteren Vorgehens für die anschliessende Realisierungsphase

### ***Kosten***

Der vom Stadtrat gesprochene Kredit für die Projektstudie beläuft sich auf 40'000 Franken. Für den Projektierungskredit, welcher auch die Durchführung des Architekturwettbewerbs beinhaltet, werden voraussichtlich rund 200'000 Franken benötigt. Die Gesamtkosten für 30 Wohnungen werden heute auf rund 10 bis 12 Mio. Franken geschätzt.

### ***Finanzierung***

Die geeignete Finanzierungsform wird zur Zeit noch evaluiert (Eigenfinanzierung durch die Stadt Frauenfeld, Finanzierung durch Investor(en), gemischte Finanzierung).

### ***Projektbericht***

Der Terminplan sieht vor, dass der Projektbericht im Juni 2005 dem Stadtrat vorgelegt werden kann. Mit einem Baubeginn ist nicht vor Ende 2006 zu rechnen.

Frauenfeld, 4. Mai 2005 AE/FW/dn